

H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Skagensvej 57
9881 Bindslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2019

Henrik Christiansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS Skagensvej 57 9881 Bindslev
	CVR-nr: 36984112
	Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tversted, den 28/05/2019

Direktion

Henrik Folsted Christiansen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at udleje og investere i fast ejendom

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra leje medtages i det år, hvor lejen er forfalden.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Scrapværdi indregnes til kr. 0

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger excl. renter direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

I medfør af årsregnskabslovens § 41 opskrives ejendomme i henhold til indhentet ejendomsmæglervurdering. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen i posten "reserve for opskrivning" med fradrag for hensættelser til udskudt skat.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler	3-5 år
Installationer	5-10 år
Tilslutningsafgifter	5 år
Bygninger	99 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under sekundære poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		360.571	670.880
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-69.675	-73.387
Resultat af ordinær primær drift		290.896	597.493
Andre finansielle indtægter		9.653	9.759
Øvrige finansielle omkostninger		-84.125	-102.094
Ordinært resultat før skat		216.424	505.158
Skat af årets resultat		-53.896	-134.367
Årets resultat		162.528	370.791
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		162.528	370.791
I alt		162.528	370.791

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		6.535.857	6.586.031
Materielle aktiver i alt	1	6.535.857	6.586.031
Langfristede aktiver i alt		6.535.857	6.586.031
Fremstillede varer og handelsvarer		63.225	152.398
Varebeholdninger i alt		63.225	152.398
Andre tilgodehavender		24.240	196.043
Periodeafgrænsningsposter		3.800	0
Tilgodehavender i alt		28.040	196.043
Likvide beholdninger		414.656	78.093
Kortfristede aktiver i alt		505.921	426.534
Aktiver i alt		7.041.778	7.012.565

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Andre reserver		1.616.274	1.611.607
Overført resultat		578.898	416.370
Egenkapital i alt		2.245.172	2.077.977
Udskudt skat		444.158	453.156
Gæld til realkreditinstitutter		2.668.074	2.820.560
Gæld til banker		931.072	1.008.726
Langfristede forpligtelser i alt	2	4.043.304	4.282.442
Gæld til realkreditinstitutter		157.771	163.635
Gæld til banker		78.181	75.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Skyldig selskabsskat		50.351	128.141
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		171.459	216.850
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		270.540	42.862
Periodeafgrænsningsposter			0
Kortfristede forpligtelser i alt		753.302	652.146
Forpligtelser i alt		4.796.606	4.934.588
Passiver i alt		7.041.778	7.012.565

Noter

1. Materielle aktiver i alt

Regnskabsmæssig værdi ejendomme uden opskrivning udgør kr. 4.502.892.

2. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.825.845	157.771	2.668.074	2.027.406
Kreditinstitutter	1.009.253	78.181	931.072	598.890
	3.835.098	235.952	3.599.146	2.626.296

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit og pengeinstitutgæld:

Nom 3.381.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom

Nom 1.880.000 ejerpantebreve med sikkerhed i fast ejendom.

Gæld realkredit	2.825.845
Gæld pengeinstitut	1.009.253
Ialt	3.835.098

Fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	6.511.896
--	-----------

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0